

# **COMMUNE DE PAILHÈS**

**DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT**

## **ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**CONCLUSION MOTIVÉE du COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR**

**Établi par Bruno Méallonier, commissaire enquêteur  
4 novembre 2023**

## Table des matières

1	Les caractéristiques principales du projet .....	3
1.1	Préambule .....	3
1.2	Les orientations du projet.....	3
1.3	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	4
2	L'analyse des observations .....	4
2.1	Statistiques .....	4
2.1.1	Où et comment sont parvenues les dépositions : lieu, media	4
2.1.2	D'où viennent les dépositions : émetteurs,	4
2.1.3	Rencontre commissaire enquêteur : permanences, rendez-vous	5
2.1.4	Fréquentation	5
2.1.5	Remarques	5
2.2	Analyse des observations .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
2.2.1	Analyse par thèmes	6
2.2.2	Méthode d'analyse des dépositions	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
2.3	Relevé des observations par thème .....	8
	Tableau récapitulatif des thèmes abordés par déposant.	9
2.3.1	Voirie	9
2.3.2	Paysage	9
2.3.3	Agriculture	10
2.3.4	Eau assainissement	10
2.3.5	Logements	10
2.3.6	Énergie	10
2.3.7	Dossier	10
2.3.8	Consommation espace	11
2.3.9	Risques et prévention	11
3	Attendus .....	11
3.1	Constatant que :.....	11
3.2	Considérant que le projet présenté :.....	12
	Dans ces conditions, le projet est conforme à l'intérêt général sans toutefois porter atteinte aux intérêts particuliers ;.....	12

# 1 Les caractéristiques principales du projet

## 1.1 Préambule

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 complétée par la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 version du 20 mars 2017, la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) du 23 novembre 2018, la loi CliRé (portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets) du 22 août 2021, la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) du 20 juillet 2023 ont pour objectif de donner aux décideurs publics un cadre juridique pour mettre en œuvre une politique de développement harmonieux de leur commune.

Cette politique est déclinée dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), document stratégique et opérationnel de planification qui exprime le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et qui fixe les règles d'utilisation du sol.

Les principes d'un PLU sont :

lutter contre la péri urbanisation « sauvage » et le gaspillage de l'espace agricole et naturel

favoriser le renouvellement urbain en incitant à la densification de l'habitat

développer la mixité urbaine et sociale (20% de logements sociaux)

protéger les paysages et la biodiversité et les continuités écologiques

développer les bonnes pratiques environnementales, sanitaires, agricoles et touristiques.

La commune de PAILHÈS est perchée sur une colline de 140 mètres à une dizaine de kilomètres au nord de [Béziers](#). Elle comptait 582 habitants en 2022.



## 1.2 Les orientations du projet

- 1/ Composer et solidifier la silhouette du village,
- 2/ Maintenir la qualité du cadre de vie, la nature en ville et former une ossature verte,
- 3/ Traiter les liaisons inter-villages,
- 4/ Créer un secteur tourné vers l'habitat durable,
- 5/ La mixité sociale,
- 6/ Soutenir les équilibres agricoles et naturels.

### 1.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Taillades  
Cœur de village  
Mobilités - déplacements  
Parc de production d'énergie renouvelable  
Trame verte et bleue – continuité écologiques

## 2 L'analyse des observations

### 2.1 Statistique

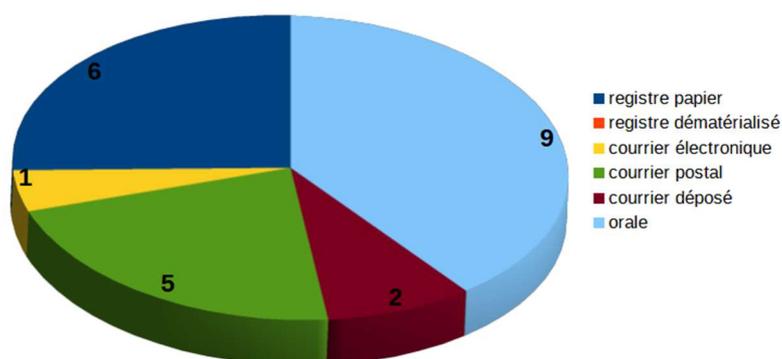
#### 2.1.1 Où et comment sont parvenues les dépositions : lieu, media

	nb personnes	dépositions
Totaux	28	23
		dont
Les Avant-Monts	6	5
Pailhès	22	18

6	registre papier
0	registre dématérialisé
1	courrier électronique
5	courrier postal
2	courrier déposé
9	orale

Le nombre de dépositions est inférieur à la somme des dépositions par media car une déposition peut être orale et écrite par exemple lors d'une permanence.

Nombre de dépositions par media



#### 2.1.2 D'où viennent les dépositions : émetteurs,

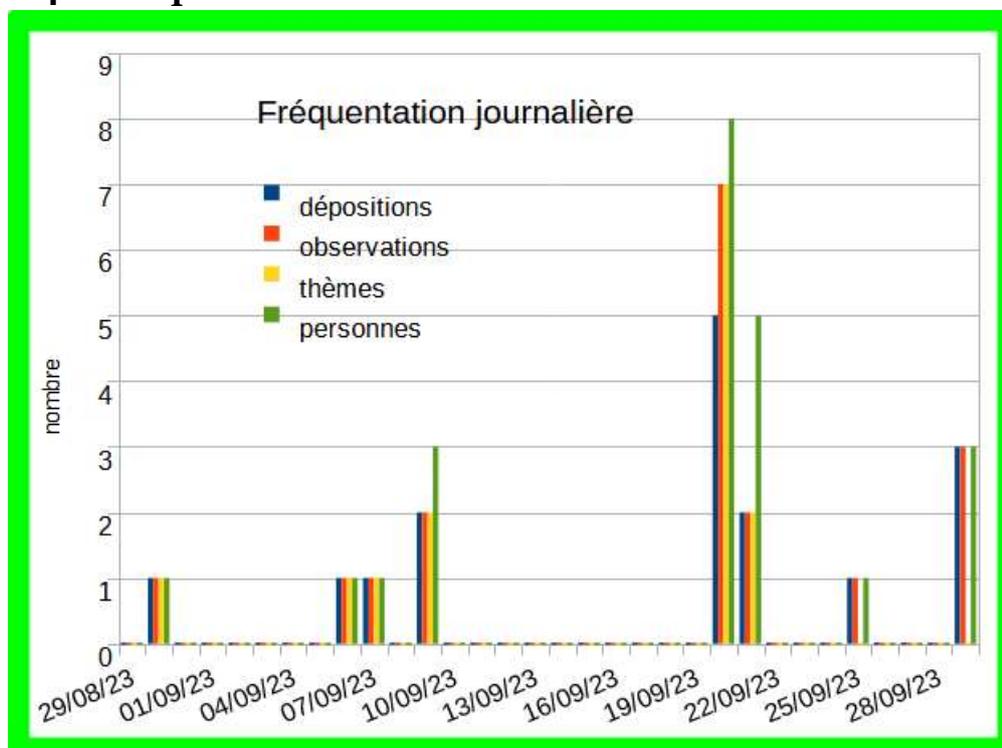
PPA	12	dossiers envoyés
	5	avis reçus
	74	observations
public	23	personnes
	18	dépositions
	1	dont dématérialisées
	18	observations
ce	0	observations

### 2.1.3 Rencontre commissaire enquêteur : permanences, rendez-vous

permanence	13	nb personnes
	9	dépositions
	0	dont dématérialisées
rdv	0	nb personnes
	0	dépositions
	0	dont dématérialisées

Lors des permanences et des rendez-vous il y a toujours au minimum une déposition orale.

### 2.1.4 Fréquentation



Cette configuration est classique.

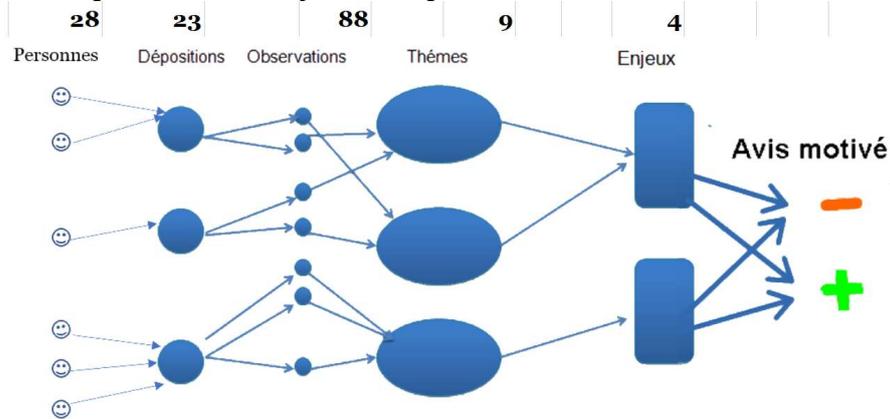
### 2.1.5 Remarques

Une faible participation et un taux élevé de personnes s'adressant au commissaire enquêteur.

## 2.2 Sémantique

### 2.2.1 Méthode d'analyse des dépositions

Elle conduit des dépositions aux enjeux ; lesquels motivent l'avis dans les conclusions.

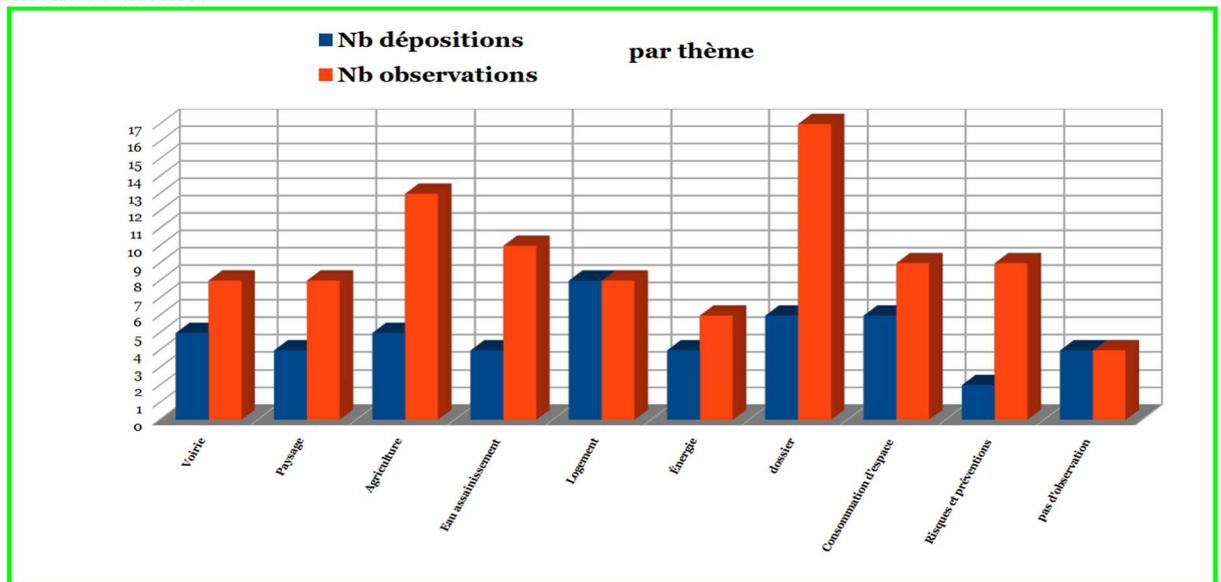


La première étape est le découpage de chaque déposition en observations élémentaires. Ces observations font apparaître des thèmes dans lesquels elles sont regroupées dans une deuxième étape. Enfin troisième étape ; la consolidation des thèmes en enjeux : on passe des faits concrets aux stratégies abstraites.

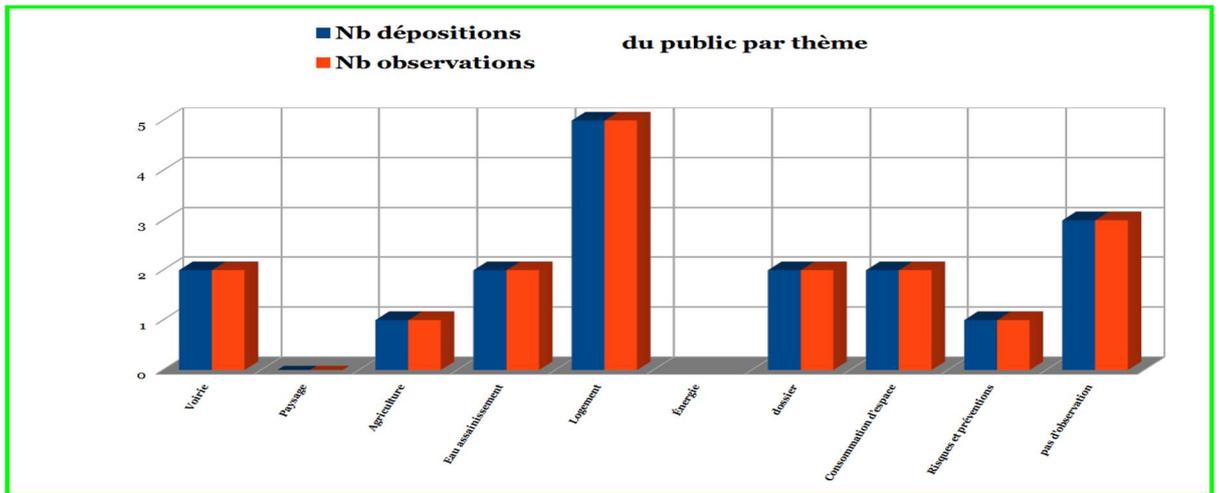
Une variante consiste à prendre les objectifs du projet pour thèmes.

### 2.2.2 Analyse par thèmes

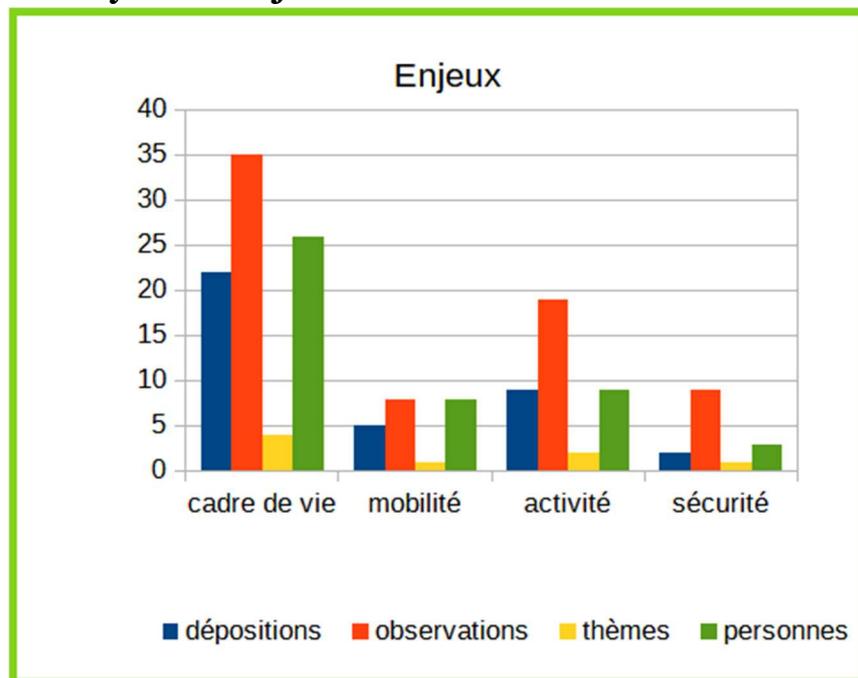
Les observations portent principalement sur la rédaction du PLU. Les PPA influent fortement ce thème.



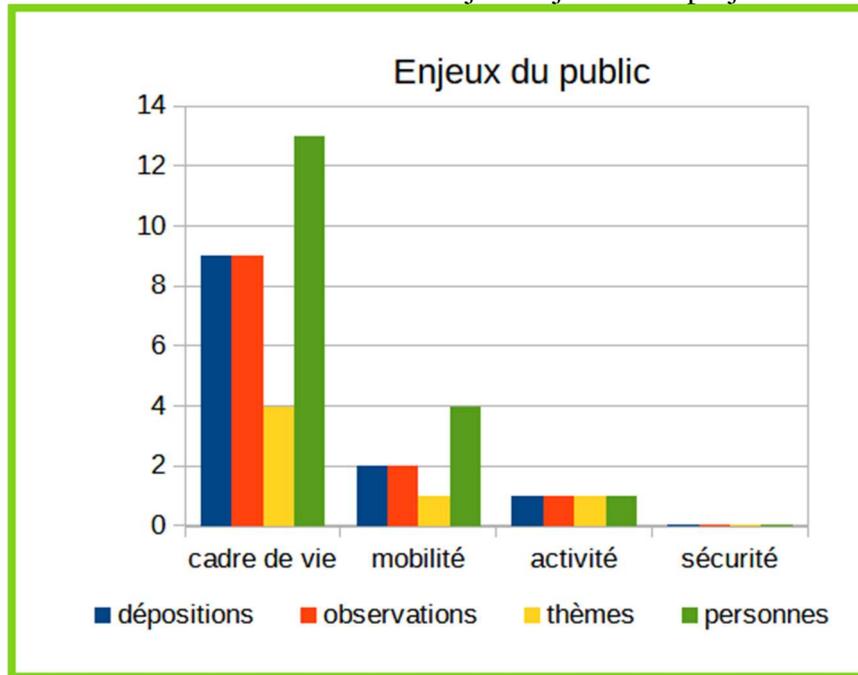
Si on enlève les PPA pour n'analyser que les observations du public, les préoccupations sont les logements c'est-à-dire la possibilité de construire.



### 2.2.3 Analyse des enjeux



Le cadre de vie est l'enjeu majeur de ce projet.



Et le public ne dément pas. Mais cet enjeu est très controversé car s'il est apprécié et recherché, il est aussi consommateur d'espace naturel ou agricole.

#### 2.2.4 Synthèse

Les réserves exprimées par les Personnes Publiques Associées sont principalement et majoritairement la consommation d'espace. Ce contrôle de diminution des espaces naturels et surtout agricoles est important et d'actualité ce qui justifie les observations à ce sujet. Mais il apparaît que l'affichage de cette consommation d'espace soit plus important que le bon sens et la réalité.

On assiste, à la lecture de ces avis, à un exercice subtil pour trouver la formule qui donnera le taux de consommation d'espace le plus petit en jouant sur le zonage de telle ou telle parcelle ou sur l'horizon de la prévision. Exemple : dans un contexte de croissance démographique, réduire la date de la limite de prévision diminue mécaniquement la consommation d'espace. C'est un artifice de calcul pour un affichage politiquement correct et obtenir une décision favorable au projet.

### 3 Relevé des observations par thème

#### 3.1 Tableau récapitulatif des thèmes abordés par déposant.

Référence	Nom du déposant	1	2	3	4	5
déposition	dépositaire	AVIS	Voirie	Paysage	Agriculture	Eau assainis.
ca	chambre d'agriculture					
ddtm	DDTM					
héraul	département					
inao	INAO					
scot	Scot					
f1	anonyme					
f2	anonyme					
f3	anonyme					
rp1	galibert claude					
rp2	marco antoine					
rp3	limousy villebrun					
ro1	viala					
ro2	carquet					
ro3	laboucarié mle coulombres					
f4	taix					
f5	ricard paul claude, hervé, jean Noël,bernard					
f6	aomar abdellah					
rp4	anonyme					
rp5	Ricard paul claude					
ro4	armengol					

#### 3.2 Avis défavorable

#### 3.3 Avis favorable sous réserve

Dans les paragraphes suivants ne figurent que des extraits des dépositions faites et objet d'une **réserve** (paragraphes numérotés à 4 chiffres). Chaque extrait correspond à une observation. Ces observations sont regroupées par thèmes (paragraphes numérotés à 3 chiffres). La déposition intégrale est consultable avec le dossier.

La numérotation est celle du rapport.

##### 3.3.1 Voirie

Supprimer les emplacements réservés n° 7 et 8 (3.3.1.1 Observation dp1 de département du 07/02/23)

Saisir l'agence technique départementale, pour étudier des « chaucidoux » hors agglomération (3.3.1.2 Observation dp2 de département du 07/02/23)

Desservir les Taillades par le même accès sur la D33 que Lou Pastre (3.3.1.3 Observation dp3 de département du 07/02/23)

##### 3.3.2 Paysage

Rédiger l'OAP Les Taillades en conformité avec le PADD (3.3.2.2 Observation dp6 de département du 07/02/23)

Rédiger l'OAP Les Taillades pour prendre en compte l'ensemble des observations : périmètre de l'OAP, traitement paysager, bâti et accès sur l'entrée de ville (3.3.2.5 Observation dt23 de DDTM du 03/02/23)

Compléter l'OAP trame verte et bleue par « Zones humides à préserver (3.3.2.7 Observation dt25 de DDTM du 03/02/23)

### **3.3.3 Agriculture**

Ajouter au dossier les documents :

La(es) délibération(s) du conseil municipal ouvrant l'urbanisation du 27 juillet 2020

Le permis d'aménager du 21 juillet 2021

Le permis de construire du 24 août 2023

(3.3.3.1 Observation dp7 de département du 07/02/23)

(3.3.3.2 Observation sc8 de SCoT du 17/01/23)

Intégrer dans l'OAP des Taillades, les parcelles n° 6, 7, 304 et C296 (3.3.3.5 Observation ca9 de chambre d'agriculture du 31/01/23)

Rédiger l'article 2 de la zone A du règlement pour tenir compte de la production d'énergie quel qu'en soit le moyen : photovoltaïque, éolien, biomasse, géothermique, ... (3.3.3.11 Observation dt27 de DDTM du 03/02/23 et 3.3.3.12 Observation dt28 de DDTM du 03/02/23)

### **3.3.4 Eau assainissement**

Mettre en cohérence le rapport de présentation avec les annexes sanitaires (3.3.4.3 Observation dt6 de DDTM du 03/02/23)

Compléter la deuxième orientation du PADD, au chapitre relatif aux équipements comme proposée (3.3.4.5 Observation dt8 de DDTM du 03/02/23)

Mettre à jour les annexes sanitaires pour tenir compte que les parcelles C384, C386 et C387 sont raccordées au réseau public d'assainissement.

Corriger la carte de la page 34 pièce 1.1 et celle de la page 91 de la pièce 1.2 car le terrain de tennis de la parcelle C387 est privé (3.3.4.9 Observation pp6 de limousy villebrun du 20/09/23)

### **3.3.5 Logements**

Assurer la compatibilité avec le SCoT approuvé le 3 juillet 2023 (3.3.5.2 Observation sc2 de SCoT du 17/01/23)

Harmoniser les articles 2 et 6 du règlement de la zone A (3.3.5.10 Observation ca2 de chambre d'agriculture du 31/01/23 et 3.3.5.13 Observation dt31 de DDTM du 03/02/23) voir ci-dessus 3.3.3 3<sup>ème</sup> réserve

### **3.3.6 Énergie**

Modifier l'article 1 du règlement de la zone Npv comme proposé (3.3.5.14 Observation dt32 de DDTM du 03/02/23)

### **3.3.7 Dossier**

Numéroter les emplacements réservés sur le plan graphique (3.3.7.1 Observation dp18 de département du 07/02/23)

Compléter l'article 2 du règlement de la zone A comme proposé (3.3.7.2 Observation ca1 de chambre d'agriculture du 31/01/23) voir ci-dessus 3.3.3 3<sup>ème</sup> réserve

Ajouter dans les annexes le schéma directeur cyclable intercommunal (3.3.7.6 Observation dt18 de DDTM du 03/02/23)

Mettre à jour la partie relative au SAGE Orb et Libron (3.3.7.8 Observation dt20 de DDTM du 03/02/23)

Numéroter les emplacements réservés sur le règlement graphique (3.3.7.13 Observation dt34 de DDTM du 03/02/23)

Corriger la carte de la page 34 pièce 1.1 et celle de la page 91 de la pièce 1.2 le terrain de tennis de la parcelle C387 est privé (3.3.7.16 Observation pp7 de limousy villebrun du 20/09/23)

### **3.3.8 Consommation espace**

Le commissaire enquêteur ne met ni réserve ni recommandation sur ce thème. Les observations des Personnes Publiques Associées sont unanimes sur le retrait des deux zones 0AU au seul motif que le taux de consommation d'espace est trop élevé. S'en suit une polémique sur les m<sup>2</sup> non pris en compte qui renforce la réserve voir l'avis défavorable.

Comme souvent, la prévision est à trop cours terme 2031 ici. Le commissaire enquêteur relève aussi que le cadre de vie est l'enjeu majeur de la commune de Pailhès et qu'il est totalement absent des observations des PPA. Le commissaire enquêteur ne peut être qu'un médiateur impartial. Or, dans ce conflit, son avis sur ce thème apparaîtrait comme partisan.

### **3.3.9 Risques et prévention**

Compléter le rapport de présentation des risques connus d'inondation (3.3.9.1 Observation dt12 de DDTM du 03/02/23)

Réaliser les propositions énoncées dans la réponse du maître d'ouvrage (3.3.9.5 Observation dt13 de DDTM du 03/02/23°°.

Créer une annexe du PLU "retrait et gonflement des argiles"

et insérer un renvoi vers cette annexe dans le règlement de chaque zone au point 1 et supprimer l'annexe 2 du PLU (3.3.9.4 Observation dt15 de DDTM du 03/02/23)

Exposer les risques tempête et le potentiel radon dans le rapport de présentation (3.3.9.5 Observation dt16 de DDTM du 03/02/23).

## **4 Attendus**

### **4.1 Constatant que :**

Les observations sus résumées en réserves prédominent sur le dossier (DDTM):

Les motifs de révision du PLU sont d'ordre technique et ne relève pas d'une inadéquation avec la politique ( de polis : la cité organisée en grec) de la commune.

Les objectifs du projet sans support ne sont donc pas mis en valeur (cf PLU commune de Celle) et pourraient être plus spécifiques de Pailhès.

Le rapport de présentation et le règlement nécessitent des corrections, des précisions et des compléments.

Le Programme de développement durable comporte quelques incohérences avec le rapport de présentation.

Les plans n'ont pas toutes les informations.

Il manque des cartes agricoles et les données sont obsolètes.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne sont pas assez détaillées. 14 observations y font référence.

On note l'utilisation détournée du zonage pour améliorer l'économie d'espace.

Les activités économiques sont très peu présentes dans le projet et les potentialités ne sont pas explorées.

L'agriculture essentiellement viticole n'est pas l'objectif prioritaire comme annoncé dans le PADD. La seule appellation AOP concerne les olives qui ne sont pratiquement plus cultivées.

Le tourisme et les commerces, autres pôles d'activité, ne sont pas envisageables de façon significative.

## **4.2 Considérant que le projet présenté :**

- \* est cohérent avec
  - la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 ;
  - la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 3 juillet 2003 ;
  - la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 (dite loi « Grenelle II ») ;
  - la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 26 mars 2014 relative au droit du logement modifiée 1 janvier 2017 particulièrement avec un des axes majeurs en créant des logements dans une zone déjà urbanisée et proche du centre ;
  - La loi du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) retient le principe de spécialisation des compétences.
  - La loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018
  - le code de l'urbanisme
- \* La procédure suivie est régulière
- \* Le dossier est techniquement très complet
- \* La dispense d'étude d'impact par a MRAE
- \* Le projet tient compte des règlements intercommunaux de la CCAM (PLUi encours de mise à jour)
- \* Le projet est en compatibilité avec le SRADDET.
- \* Le projet tient compte du SCoT approuvé le 3/7/2023
- \* Le projet respecte les orientations du Projet d'Aménagement de Développement Durable de la commune de Pailhès.
- \* le projet répond bien à l'enjeu principal du public
- \* La publicité a été largement et réglementairement faite par les affichages et les publications dans les journaux, sur les sites internet de la commune et de la communauté de communes (dossier téléchargeable et copie du registre papier) et le bulletin Brin de Paille septembre 2023
- \* L'enquête s'est déroulée sans incident et à la satisfaction du public.
- \* Le projet a été construit en tenant compte des observations et des préconisations des Personnes Publiques et de la concertation du public.
- \* Le projet sauvegarde les zones agricoles et naturelles, le patrimoine et la qualité des paysages.
- \* Le projet encadre la croissance de la population et des activités dans un environnement durable.
- \* Le projet est améliorable sur de nombreux points tels ceux exposés par Les Personnes Publiques Associées. Le maître d'ouvrage y a répondu spécifiquement à chacun de façon favorable lorsque c'est possible et dans la légalité.
- \* Des demandes de particuliers ont été exprimées à propos de leur propriété et des réponses personnalisées ont été faites par le maître d'ouvrage.

Les réserves exprimées ci-dessus peuvent être ou sont déjà levées.

**Dans ces conditions, le projet est conforme à l'intérêt général sans toutefois porter atteinte aux intérêts particuliers ;**

**Et j'émet un avis favorable à ce projet sous les réserves énoncées ci-dessus :**

Le 19 novembre 2023  
Bruno Méallonier Commissaire enquêteur

*Bméallon*